

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering d.d.: 28 oktober 2014

Voorstelnummer: 28102014-RB

Portefeuillehouder: G.H. van Gorkum

Voorstel tot: het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan de Del en het aanpassen van de komgrens van Rozendaal

Datum behandeling in B&W: 7 oktober 2014

Aan de Raad

Voorstel

1. In te stemmen met de *Nota van Zienswijzen bestemmingsplan De Del*.
2. Geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan De Del gewijzigd vast te stellen, zoals in het raadsbesluit is aangegeven, één en ander conform de bij het besluit behorende en gewaarmerkte bescheiden.
4. Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.
5. In te stemmen met de onderbouwing voor de aanpassingen van de grens bebouwde kom
6. De komgrens van Rozendaal vast te stellen conform de bijbehorende situatietekeningen.

Inleiding

De gemeente Rozendaal is voornemens om samen met projectontwikkelaar Credo Integrale Planontwikkeling een woningbouwlocatie aan de westzijde van Rozendaal te realiseren. Om de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie mogelijk te maken en te voorzien in een actueel juridisch kader is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het plangebied betreft de percelen de Del 6 en 10. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de straat de Del, aan de westzijde door de snelweg A12, aan de noordwestzijde door een bosgebied en aan de oostzijde door de wijk Kapellenberg. Het plangebied is in het verleden deels in gebruik geweest bij verschillende voetbalverenigingen en deels gebruikt voor een tennis- en squashpark.

Argumenten

Doelstellingen van het plan zijn het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningbouw en de aanleg van wegen en openbare ruimte in het plangebied.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan de Del te worden vastgesteld.

Het is daarnaast wenselijk om de bestaande weg de Del opnieuw in te richten. Deze weg is nu nog gelegen buiten de bebouwde komgrens. Met de voorgenomen bouw van de woningen is het wenselijk de grens van de bebouwde kom ter plaatse aan te passen. Wij stellen u voor om de grens van de bebouwde kom ter plaatse aan te passen.

Het project wordt ontwikkeld door de gemeente Rozendaal en Credo Integrale Planontwikkeling. Er is een overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Elke partij heeft een eigen financiële verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van de eigen kavels. De gemeente draagt het risico voor de ontwikkeling en verkoop van de eigen kavels.

Het gemeentelijk kostenverhaal is daarmee verzekerd. De gemeentelijke kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. Een en ander past binnen de grondexploitatie welke op 18 februari 2014 door uw raad is vastgesteld.

Omdat het verhaal van kosten daarmee is verzekerd, is het op- en vaststellen van een exploitatieplan niet vereist.

Inspraak bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerp bestemmingsplan vanaf 4 augustus 2014 tot en met 14 september 2014 ter inzage gelegen. De ter inzage legging is gepubliceerd in de In de Roos en in de Staatscourant. Er zijn in totaal 23 schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en zijn hierdoor ontvankelijk en in behandeling genomen.

De zienswijzen zijn in de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan de Del samengevat en van een beoordeling voorzien. In de Nota van Zienswijzen is tevens aangegeven of, en zo ja welke gevolgen de zienswijzen, voor het bestemmingsplan hebben. Korthedshalve verwijzen wij naar de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan De Del.

De Nota van Zienswijzen doen wij u toekomen na de hoorzitting van de commissie Blok VROM op 21 oktober 2014. Tijdens de hoorzitting worden de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld de zienswijze toe te lichten en kunnen de commissieleden vragen stellen aan de indieners van de zienswijze. De Nota van Zienswijzen maakt deel uit van het vast te stellen raadsbesluit.

Zoals in de Nota van Zienswijzen opgenomen, is er ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het betreft hier wijzigingen die betrekking hebben op aanpassingen van de toelichting, de regels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan en hebben voornamelijk tot doel onvolkomenheden te corrigeren. De ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de Nota van Zienswijzen bestemmingsplan De Del. Zoals hiervoor al aangegeven maakt deze nota deel uit van het vast te stellen raadsbesluit.

Coördinatieregeling

Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan De Del hebben op grond van de coördinatieregeling zoals mogelijk gemaakt door het besluit van uw raad van 17 december 2013, ook het ontwerpplanMER bestemmingsplan de Del, de ontwerp-omgevingsvergunning Heerlijkheid Den Deal (voor de bouw van 44 woningen en de aanleg van de bijbehorende uitritten), de ontwerpomgevingsvergunning voor het kappen van de bomen en de hogere grenswaarde voor het project de Del ter inzage gelegen.

Ons college heeft op 14 oktober 2014 het besluit Hogere Waarden vastgesteld. Dit besluit is van toepassing op 42 woningen in het plangebied. Het besluit ligt in het raadsdossier ter inzage.

Naar aanleiding van de besluitvorming in uw raad kan ons college na uw besluit de omgevingsvergunning Heerlijkheid Den Dael en de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen verlenen.

Aanpassen grens bebouwde kom

Gelijktijdig met de hiervoor genoemde documenten heeft ook het ontwerp besluit voor het aanpassen van de bebouwde komgrens en het ontwerp besluit voor het instellen van de 30 km/uur zone ter inzage gelegen. Tegen deze ontwerp besluiten zijn geen zienswijzen ingediend.

Het vaststellen van de grens bebouwde kom is een bevoegdheid van uw raad. Het verkeersbesluit voor het instellen van een 30 km/uur zone is een bevoegdheid van ons college.

In het verlengde van de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uw raad geadviseerd de komgrens voor de gemeente ter plaatse aan te passen. De inhoudelijke maatregel bestaat uit het verplaatsen van het kombord op de Del ter hoogte van de Kraijesteijnlaan naar de Del ter hoogte van de aansluiting Berg en Heideweg en het herinrichten van het wegvak.

Over de aanpassingen is overleg geweest met de gemeente Rheden en de politie, zij hebben beide aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde maatregelen.

Korthedshalve verwijzen wij naar de onderbouwing van het besluit om de bebouwde kom aan te passen en de bijbehorende bijlagen, deze stukken maken deel uit van het vast te stellen raadsbesluit.

Crisis- en herstelwet

Dit bestemmingsplan valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Bijlage I bij de Crisis- en herstelwet geeft een lijst van categorieën ruimtelijk en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van deze wet. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied worden aangemerkt als project die vallen onder de Crisis- en herstelwet.

Vanuit procedureel aspect impliceert dat onder andere een kortere proceduretijd in geval van beroep bij de Raad van State. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Vervroegde publicatie vaststellingsbesluit bestemmingsplan

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit dient in beginsel binnen twee weken na de vaststelling te geschieden. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt deze termijn verlengd tot zes weken.

In het verleden kon aan de Inspectie-VROM (thans: de Inspectie Leefomgeving & Transport) worden verzocht om een eerdere bekendmaking van gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen. De Inspectie Leefomgeving & Transport is gestopt met haar adviserende en coördinerende rol en verzoeken voor een eerdere bekendmaking van gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen worden niet meer behandeld. Toch bestaat er een mogelijkheid om het vaststellingsbesluit eerder bekend te mogen maken dan de zes wekentermijn die in de wet is gesteld¹.

¹ De periode van zes weken houdt verband met de bevoegdheid van de minister van Infrastructuur & Milieu om een reactieve aanwijzing te geven als bedoeld in artikel 3.8, zesde lid en artikel 3.11, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening. Als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld mag het besluit tot vaststelling van het plan pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt.

In de brief van 22 december 2011 heeft het Ministerie van I&M aangekondigd dat door de betrokken rijksdiensten alleen gemeentelijke ruimtelijke plannen vooraf worden beoordeeld waarbij directe rijksbelangen aan de orde zijn vanuit de rol van weg- en waterbeheerder (Rijkswaterstaat), eigenaar van defensierreinen (ministerie van Defensie) en voor projecten in het kader van de rijkscoördinatierегeling rond rijksinpassingsplannen op het terrein van energie-infrastructuur (ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie). Heeft een gemeentelijk ruimtelijk plan, dat gewijzigd wordt vastgesteld, betrekking op één van deze belangen dan dient de gemeente de publicatie met voornoemde zes weken op te houden. Of dat het geval is, is ter beoordeling van de gemeente. Als deze belangen niet spelen dan stemt het Rijk in met vervroegde publicatie van het gemeentelijk plan.

De wijziging in onderhavig plan heeft geen betrekking op een van voornoemde rijksbelangen, zodat het Rijk geacht wordt te hebben ingestemd met vervroegde publicatie.

De toestemming van het Rijk laat echter de rechten van de provincie onverlet. Gedeputeerde Staten hebben in dit kader namelijk dezelfde bevoegdheden. Pas in het geval als Gedeputeerde Staten van Gelderland ook akkoord gaan met eerdere bekendmaking, kan daartoe worden overgegaan. Wij stellen u derhalve voor om Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor:

1. In te stemmen met de *Nota van Zienswijzen bestemmingsplan De Del*.
2. Op grond van artikel 6.12 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan De Del gewijzigd vast te stellen, zoals in het raadsbesluit is aangegeven, één en ander conform de bij het besluit behorende en gewaarmerkte bescheiden.
4. Gedeputeerde Staten van Gelderland te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.
5. In te stemmen met de onderbouwing voor de aanpassingen van de grens bebouwde kom.
6. De komgrens van Rozendaal vast te stellen conform de bijbehorende situatietekeningen.

Financiële gevolgen

De kosten voor de grondexploitatie komen voor rekening van de gemeente en zijn begroot op circa € 4,3 mln (nominaal). In de totale kosten is onder meer rekening gehouden met mogelijke planschaderisico's en met de kosten van het reeds aangelegde geluidsscherm langs de A12.

Ten aanzien van de opbrengsten kan worden gemeld dat in oktober 2014 een overeenkomst is gesloten met de eigenaar/ontwikkelaar van de Del 6, welke overeenkomst ziet op aanpassingen van de eerder door de gemeente met deze partij op oktober 2011 en september 2012 gesloten overeenkomst.

De opbrengsten uit verkopen en exploitatiebijdragen zijn begroot op circa 9,7 mln (nominaal), wat resulteert in een voordelig grondexploitatiesaldo van € 5,4 mln (nominaal), conform de door u vastgestelde exploitatieopzet.

Uit het vorenstaande blijkt dat het kostenverhaal zoals bedoeld in artikel 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is verzekerd en er geen noodzaak is een exploitatieplan vast te stellen.

Dekkingsplan

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Rozendaal,
de secretaris
W.G. Pieterse-Pook

de burgemeester
drs. J.H. Klein Molekamp